

Agevolazioni. Per la Cassazione il venir meno del reddito per pagare il mutuo non costituisce forza maggiore

Prima casa, la Cig non «salva» il bonus

Revocati gli sconti in caso di vendita prima del decorso di cinque anni

Angelo Busani

Decade dall'agevolazione fiscale l'acquirente della "prima casa" che, prima del decorso di un quinquennio dalla data d'acquisto, venda l'abitazione a causa di sopravvenute difficoltà economiche che gli impediscano di pagare le rate del mutuo (nella fattispecie si trattava di un lavoratore finito in cassa integrazione). In altre parole, la cassa integrazione non è addebitabile come causa di "forza maggiore" esimente dalla decadenza dal beneficio fiscale. Lo afferma la sentenza di Cassazione 678 del 12 gennaio 2017.

L'unico precedente conosciuto è quello della sentenza della Ctp di Treviso 24 del 4 marzo 2009, la quale prese in considerazione il caso di un militare che, acquistata una "prima casa", venne "costretto" alla vendita infraquinquennale dell'abitazione a causa del trasferimento del proprio luogo di lavoro per ragioni di servizio; il giudice investito della questione annullò il provvedimento con il quale l'Amministrazione aveva revocato l'agevolazione "prima casa", a causa di alienazione ante quinquennio, ritenendo che «anche nel caso di specie ricorra il caso della forza maggiore essendosi verificato un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato caratterizzato altresì dalla non imputabilità alla parte obbligata che non ha potuto sottrarsi al trasferimento disposto d'ufficio».

La ricorrenza di un'ipotesi di "forza maggiore" si è verificata con grande frequenza (si veda la tabella qui a fianco) nel caso dell'acquisto di un appartamento in un Comune nel quale l'acquirente non abbia trasferito (o non abbia potuto trasferire) la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito; e la soluzione della giurisprudenza è stata assai ondivaga perché si è passati dalla negazione in radice della configurabilità della "forza maggiore" nell'ambito della disciplina dell'agevolazione "prima casa" (Cassazione, sentenza 2616/2016) alla affermazione del possibile ricorrere di casi di "forza maggiore". Non sono mancate sentenze che, con riguardo alle medesime situazioni di fatto, hanno deciso

ora in un senso, ora nell'altro.

L'ultima "puntata" di questa saga è stata la sentenza di Ctr Lombardia 2220/13/2016, nella quale è stato affermato che non decade dall'agevolazione "prima casa" chi compra un'abitazione e se la ritrova occupata abusivamente (e, quindi, non riesce a trasferirvi la sua residenza), appunto per il fatto che si tratta di un caso di "forza maggiore". Nel caso esaminato dai giudici lombardi, i due comproprietari avevano prodotto in giudizio la denuncia all'autorità giudiziaria - presentata prima dello scadere dei 18 mesi - dalla quale risultava che il loro appartamento era stato occupato da cittadini extracomunitari. Inoltre, avevano già avviato le azioni per lo sgombero, comportamento che per la Ctr «esclude qualsivoglia addebito di colpa nei loro confronti».

Come già accennato, con la sentenza 2616/2016 (commentata da «Il Sole 24 Ore» l'11 febbraio 2016), la Cassazione aveva provato a mettere la pietra tombale sulla riconoscibilità della "forza maggiore", dettando il seguente principio di diritto: qualora l'acquirente domandi l'agevolazione prima casa, impegnandosi a stabilire la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato nei 18 mesi successivi all'acquisto, «il trasferimento è onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suindicato termine a pena di decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente». In altre parole, la Cassazione ha sostenuto che se il legislatore avesse voluto dar rilievo a eventi di interruzione o di sospensione del termine di 18 mesi, l'avrebbe espressamente sancito.

Tuttavia, con la sentenza 2777/2016 (commentata da «Il Sole 24 Ore» il 12 febbraio 2016) la Cassazione è tornata sui suoi passi. Pur non accogliendo le ragioni del contribuente (perché ritenute prive di prova), i giudici di legittimità con questa pronuncia hanno riconosciuto la rilevanza della forza maggiore quale situazione che esime il contribuente dal trasferimento della residenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'altalena della giurisprudenza

I casi in cui i giudici hanno riconosciuto o meno la forza maggiore

Documento	Evento	Ricorrenza della forza maggiore
Rm 260369 del 1991 Cass. 797/2000	Morte del contribuente	Si
CTR Bolzano 39/2006	Sciatalgia del contribuente	No
CTR Puglia, 21 ottobre 2015	Grave stato di salute del contribuente	Si
CTR Lombardia 44/2013	Malattia del figlio del contribuente	Si
CTR Abruzzo 44/2008	Acquisto di un immobile in corso di costruzione, da parte di contribuente rimasto privo di risorse finanziarie per completare i lavori	No
Ctp Savona 105/2011	Contribuente privato della libertà personale per il fatto di essere stato arrestato	No
Cass. 16082/2014	Acquisto di una quota di comproprietà e non dell'intera proprietà	No
Cass. 8620/2014	Separazione coniugale	No
Risoluzione 140/E del 2008; CTR Lazio 168/2007	Infiltrazioni di acqua	Si
Comm. Trib. Centr. 3241/1995 Cass. 4800/2015	Ritardo del Comune nel rilascio delle autorizzazioni edilizie e del certificato di abitabilità	Si
CTR Toscana 144/2003		No
CTR Umbria 92/2010	Ritardo del Comune nel rilascio del certificato di residenza	Si
Ctp Verbania 4/2009	Vizi di costruzione scoperti dopo l'acquisto	Si
Cass. 20066/2005	Pendenza di procedura di sanatoria per abusi edilizi	No
Comm. Trib. Centr. 1497/1996 CTR Toscana, 3 settembre 2015 CTR Lombardia nella sentenza n. 2220/2016	Stato locativo o di occupazione abusiva dell'immobile acquistato	Si
Cass. 4714/2003 Cass. 7764/2014 Cass. 13177/2014		No
Ctp Salerno 49/1998	Impedimento derivante dal luogo di svolgimento del proprio lavoro da parte dell'acquirente	Si
Cass. 797/2000	Acquisto di un diritto (quale la nuda proprietà) che non attribuisce la facoltà di adibire il bene acquistato ad abitazione dell'acquirente	Si
Ctp Roma 368/2007 Cass. 8351/2016		Si
CTR Sicilia 45/2011 Cass. 17249/2013 CTR Lombardia 556/2014 Cass. 5015/2015	Lavori in corso nell'edificio oggetto di acquisto agevolato	No
Cass. 14399/2013	Ritrovamento reperti archeologici	Si
Cass. 19247/2014	Smottamenti nel sedime del fabbricato	Si
Cass. 2616/2016	La forza maggiore non è in alcun modo invocabile	No

Contenzioso. Per la Ctp Treviso gli elementi di proprietà condominiale non vanno considerati ai fini del bonus